

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Rovic 64 – Versos Ipiranga (CRI 01/02S18E)

Realizado em: 10/10/2025

 **Data Base: Agosto/2025**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Índice de Garantia

5 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento:	Versos Ipiranga
Empresa:	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Endereço:	Rua Julia Cortines, 95, Ipiranga
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (05/11/2021)
Torres:	1
Total de Unidades:	274
Unidades em Estoque:	127
% Vendido:	51,34%
% Obra:	94,03%
Data de Entrega:	30/11/2025 (Cronograma Replanejado)
Data Base Monitoramento:	31/08/2025

Operação

Posição Operação

(i) Crédito Total	87.000.000,00
Saldo Devedor (31/08/2025)	81.726.704,64
Saldo a Liberar	6.298.000,00
Data Vencimento Contrato	05/12/2025
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9,00%

(i) As informações acima correspondem a operação 01/02 e 03 S18E.



Informações da Operação

CRI	01ª Série da 18ª Emissão	02ª Série da 18ª Emissão	03ª Série da 18ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM	OLIVEIRA TRUST DTVM	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (ROVIC 64) ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA. (ROVIC)	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (ROVIC 64) ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA. (ROVIC)	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (ROVIC 64) ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA. (ROVIC)
Empreendimento alvo	Verso - Julia Cortines	Verso - Julia Cortines	Verso - Julia Cortines
Crédito Total (ROVIC 64)	65.000.000,00	12.000.000,00	10.000.000,00
Despesas Flat (ROVIC 64)	258.042,35	184.564,61	1.799.078,61
Fundo de Reserva (ROVIC 64)	0,00	0,00	0,00
1º Prêmio (ROVIC 64)	839.807,59	0,00	100.000,00
Preço de Aquisição Líquido	63.902.150,06	11.815.435,39	8.100.921,39
Data de emissão	17/10/2022	29/11/2024	05/08/2025
Data de vencimento final	05/12/2025	06/07/2026	05/08/2026
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9,00 % a.a. base 252	CDI + 4,22%a.a. base 252	DI + 5% a.a
Razão Mínima de Garantia	-	Recebíveis serão destinados à amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB 2, nos termos da Cláusula 5.3, deverá ser mantido o seguinte coverage de obra, o qual deverá corresponder a, pelo menos, 120% dos custos e despesas e incorrer do Empreendimento Alvo.	Recurso destinado para construção e incorporação imobiliária



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. jul25	Monit. ago25
Total Unidades Empreendimento	274	274
Total Unidades Fora Garantia	13	13
(i) Permutas	13	13
Unidades	13	13
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades Em Garantia	261	261
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	131	127
Unidades em Estoque	131	127
(ii) Vendidas	130	134
Quitadas	37	43
Financiamento Direto	5	5
Promessa de Repasse	88	86

O projeto possui 272 unidades e 2 lojas

(i) Segundo o incorporador, o projeto possui 13 unidades permutadas (301, 306, 401, 406, 501, 506, 1510, 1610, 1705, 1710, 2407, 2408 e 2507)

(ii) No período:

- 07 unidades foram vendidas (608, 1007, 1009, 1209, 1501, 1504 e 1605);
- 02 unidades foram distratadas e revendidas (1801 e 709);
- 03 unidades foram distratadas (706, 806 e 1904);
- 06 unidades foram quitadas (204, 802, 1707, 1708, 2007 e 2307).



1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	jul/25	Rolagem									ago/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	37	-	-	-	-	6	-	-	-	-	43
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	131	-	-	-	-	(7)	-	-	1	2	127
0 - 30	70	-	(6)	-	7	-	(1)	-	-	1	71
31 - 90	9	-	-	-	-	1	-	-	-	-	10
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	6	-	-	-	(1)	-	-	-	-	(4)	1
> 180	8	-	-	-	(2)	(1)	-	-	4	-	9
	261										261

Movimentação no período:

- 07 unidades foram vendidas (608, 1007, 1009, 1209, 1501, 1504 e 1605);
- 02 unidades foram distratadas e revendidas (1801 e 709);
- 03 unidades foram distratadas (706, 806 e 1904);
- 06 unidades foram quitadas (204, 802, 1707, 1708, 2007 e 2307);
- 05 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (705, 810, 910, 1201 e 1607);
- 01 unidade diminuiu a faixa de atraso (604).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-25	Unds ago-25	% Pago ago-25
0 - 30	107	114	53,8%
31 - 90	9	10	20,7%
91 - 120	0	0	
121 - 180	6	1	7,8%
> 180	8	9	20,0%
Total Unidades	130	134	48,7%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
21	17	12	6	4	1	1	4	1	4	43
6	2	0	0	1	0	0	0	1	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	6	1	0	0	1	0	0	0	0	0
29	25	13	6	5	2	1	4	2	4	43

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-25	R\$MM ago-25	% ago-25
0 - 30	20,55	22,03	76,6%
31 - 90	3,02	3,32	11,5%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	1,93	0,36	1,3%
> 180	2,88	3,06	10,6%
Total Recebíveis	28,38	28,78	100,0%

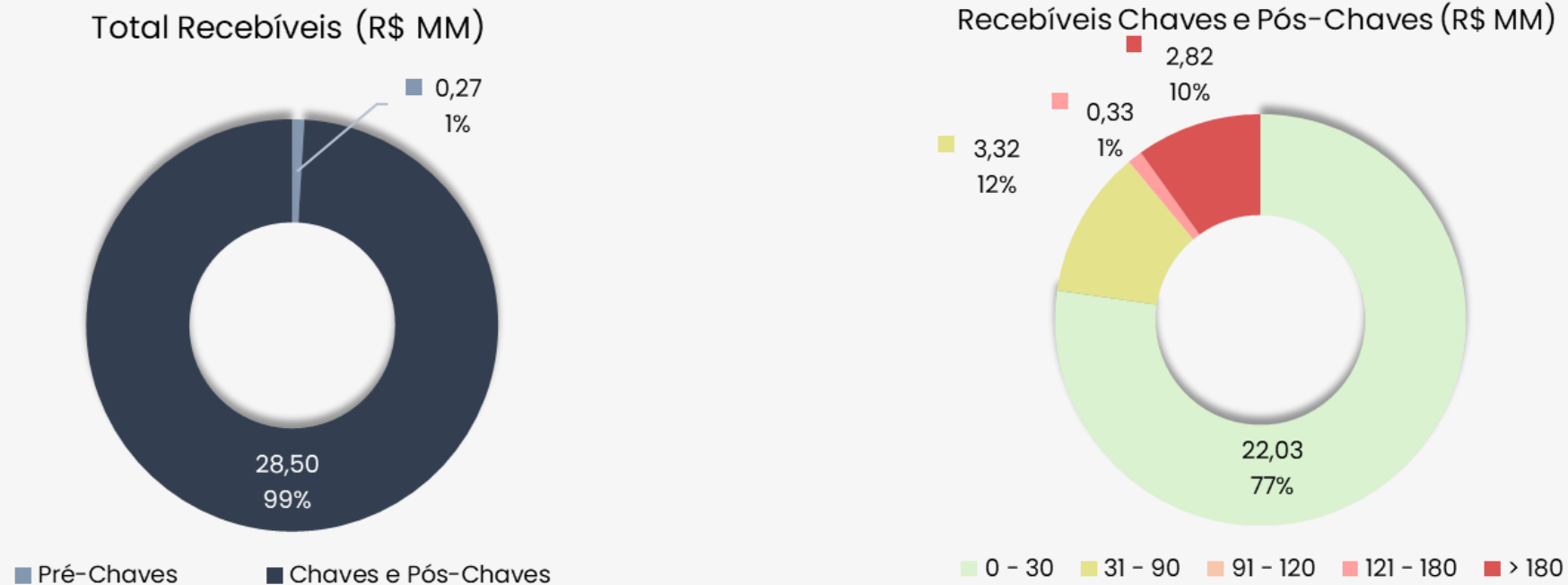
RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
8,01	6,17	4,14	1,73	1,02	0,20	0,15	0,52	0,04	0,06	0,00
2,30	0,66	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,28	2,38	0,24	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10,95	9,20	4,38	1,73	1,33	0,36	0,15	0,52	0,10	0,06	0,00

O projeto possui 134 unidades vendidas e 91 ativas, destas 10 unidades estão inadimplentes acima de 120 dias (maior risco de distrato), representando 12% ou R\$ 3,42 milhões do recebível contratado. O total de parcelas inadimplentes desta faixa de atraso somam R\$ 272.539,34.



2.2 – Inadimplência e Recebíveis



O total de recebível é de R\$ 28,78 milhões, R\$ 28,50 milhões se referem a parcelas chaves/pós-chaves. Deste, R\$ 3,15 milhões (11%) do recebível está inadimplente acima de 120 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de ago/25, contas do projeto:

Classificação	Holding	Bradesco 3888-1	Itaú 99840-5	Safra 582892-6	Safra 40566-1	Total Geral
Saldo Inicial C/C	0,00	12.910,12	0,00	15,46	18,12	12.943,70
Receita Contratada	0,00	1.450.605,21	0,00	0,00	0,00	1.450.605,21
(i) Outras Receitas	0,00	15.500,00	0,00	0,00	0,00	15.500,00
Construção - Custo de Obra	0,00	-1.580.000,00	0,00	0,00	0,00	-1.580.000,00
Terreno - IPTU	0,00	-6.047,83	0,00	0,00	0,00	-6.047,83
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumento:	0,00	-47.310,94	0,00	0,00	0,00	-47.310,94
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-22.973,36	0,00	0,00	0,00	-22.973,36
Marketing - Stand	0,00	-114.362,17	0,00	0,00	0,00	-114.362,17
Corretagem - Premiação	0,00	-13.920,00	0,00	0,00	0,00	-13.920,00
Desp Adm - Outras	0,00	-72.692,00	0,00	0,00	0,00	-72.692,00
Desp Adm - Assessoria jurídica	0,00	-35.546,15	0,00	0,00	0,00	-35.546,15
Tributos - RET	0,00	-16.125,59	0,00	0,00	0,00	-16.125,59
Desp Financeiras	0,00	-349,40	0,00	0,00	-293,93	-643,33
Receitas Financeiras	0,00	4,52	0,00	0,00	2.338,61	2.343,13
(iv) Retirada Rovic	0,00	-730.000,00	0,00	0,00	0,00	-730.000,00
CRI - Liberação	0,00	2.000.291,67	0,00	0,00	0,00	2.000.291,67
Débito - Província	0,00	-17.430,47	0,00	0,00	0,00	-17.430,47
(ii) Crédito - Rovic 63	0,00	317.321,58	0,00	0,00	0,00	317.321,58
(iii) Débito - Rovic 63	0,00	-230.000,00	0,00	0,00	0,00	-230.000,00
TED Mesma Tit	0,00	-900.240,00	0,00	0,00	900.240,00	0,00
Saldo Final C/C	0,00	9.635,19	0,00	15,46	902.302,80	911.953,45

(i) Recebimentos de taxas de registros;

(ii) Recebimento do valor de R\$ 317.321,58, proveniente do Rovic 63, relativo às unidades do empreendimento Ímpar vinculadas como garantia ao projeto Versos.

(iii) Devolução de aporte indevido para o Rovic 64;

(iv) Houve a retirada de recursos e segundo incorporador, esta retirada foi realizada para equilibrar o acordo do controle de aportes.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de ago/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS 18401-3
Saldo Inicial C/C	11.706,52
Receita Contratada	969.357,03
Crédito - Rovic 64	17.430,47
CRI - Emissão	3.702.000,00
CRI - Preço de Aquisição Líquido	-2.000.291,67
CRI - Juros	-1.750.174,69
Aplicação / Resgate Invest	759,64
CRI - Outros	0,02
Despesas com CRI	-136.150,01
Desp Financeiras	-84,97
Receitas Financeiras	3,14
Saldo Final C/C	814.555,48
Aplicações Investimentos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	814.555,48



2.4 – Recebimentos de Clientes

Houve variação entre as baixas nos extratos de clientes e os créditos identificados nos extratos bancários, conforme detalhado abaixo.

Empreendimento	Período	Extrato Bancário Holding	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
Versos Ipiranga	ago/25	0,00	1.450.605,21	0,00	969.357,03	-1.755.682,92	664.279,32
	TOTAL	0,00	1.450.605,21	0,00	969.357,03	-1.755.682,92	664.279,32

Detalhamento da variação:

Empreendimento	Fonte	Unidade/Conta	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Versos Ipiranga	Extrato	18401-3		29/08/2025	769.357,03	Ocorreram créditos referentes a repasse com o Bradesco, porém ainda não ocorreram as baixas nas fichas
	ERP	1501	Entrada	25/08/2025	-105.077,71	Reaproveitamento de crédito da unidade 1801 para a 1501 (movimento gerencial)
				TOTAL	664.279,32	

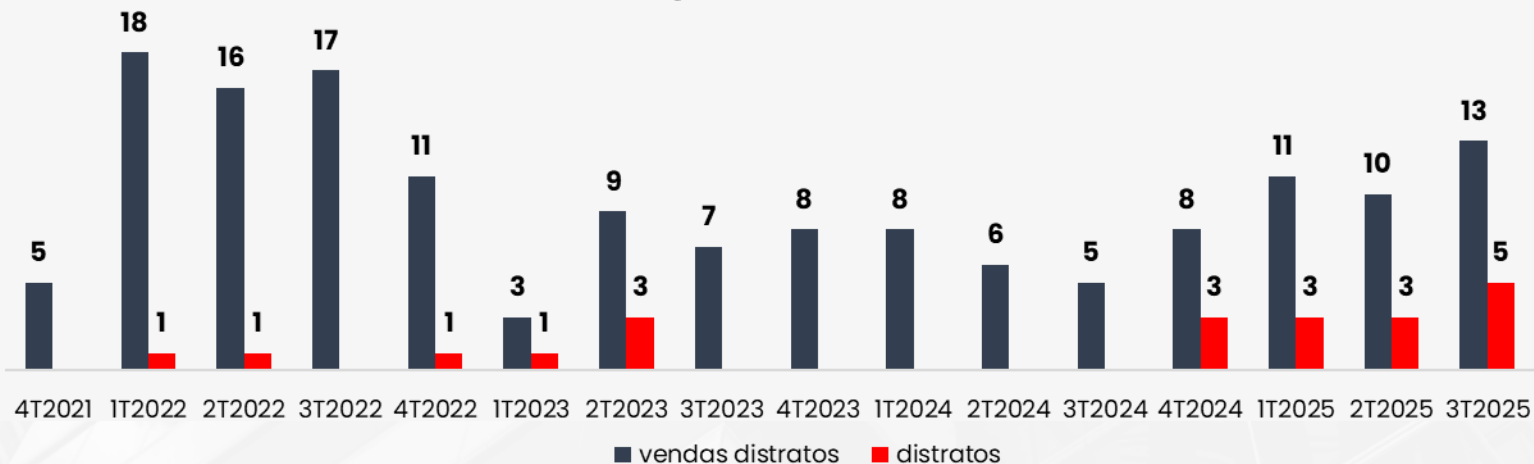


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV	VMU	VGv	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV	VMU	VGv
						Vendido R\$/m²	Vendido R\$ mil	Vendido (R\$ mm)			Tabela R\$/m²	Tabela R\$ mil	Tabela (R\$ mm)
Flat 1D	34,0	0	7	7	238,3	7.457	253,8	1,8	0	0,0	0	0,00	0,0
Flat 2D	47,4	6	14	2	92,3	8.153	376,4	0,8	12	571,2	10.962	521,79	6,3
Flat 3D	59,4	0	6	0	0,0	0	0,0	0,0	6	356,1	10.911	647,57	3,9
1 Dorm	35,1	4	75	45	1.579,4	8.290	291,0	13,1	30	1.053,0	11.252	394,92	11,8
2 Dorm	47,4	0	120	47	2.226,1	8.540	404,5	19,0	73	3.460,0	11.187	530,24	38,7
3 Dorm	59,4	3	37	33	1.958,6	8.883	527,2	17,4	4	237,4	12.003	712,36	2,8
Loja	478,7	0	2	0	0,0	0	0,0	0,0	2	957,5	9.732	4.658,90	9,3
Total		13	261	134	6.094,6	8.537	388,3	52,0	127	6.635,2	10.982	573,77	72,9

O empreendimento possui 125 unidades e 2 lojas em estoque, que somam um VGv de **R\$ 72.869.190,00** (Tabela de Vendas) e **R\$ 62.337.935,81** (considerando os 6 últimos meses de vendas).

Histograma de Vendas





2.7 – Controle de Aportes

Segundo o incorporador, ao longo dos últimos meses foram realizados aportes adicionais para suprir as necessidades de caixa, além do aporte previsto contratualmente. Em razão disso, foi efetuada uma retirada extra no valor de R\$ 730 mil em ago/25, de modo a equalizar o caixa.

Conforme 3ª AEI assinada em 01/08/2024

(i) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a renegociação do saldo devedor no importe de **R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais)**, devidamente apurado em 30 de junho de 2024, referente a letra (b) da cláusula 3.1.3.2 do Contrato de Cessão, de modo que os aportes adicionais deverão ser realizados pela Devedora em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas no importe de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, sendo a primeira parcela devida em julho de 2024, e a última parcela no importe de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, totalizando assim a quantia de **R\$ 1.870.000,00 (um milhão e oitocentos e setenta mil reais)**; e

Período	Valor a Devolver	Aportes Realizado	Retiradas	Diferença
			Realizadas	
abr/22 a nov/22	1.500.000,00	3.309.333,90	-1.736.406,91	72.926,99
dez/22	350.000,00	358.000,00	-20.000,00	-12.000,00
jan/23 a dez/23	4.200.000,00	4.139.073,01	0,00	-60.926,99
jan/24	350.000,00	350.232,88	0,00	232,88
fev/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
mar/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
abr/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
mai/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
jun/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
jul/24	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00
ago/24	150.000,00	170.000,00	0,00	20.000,00
set/24	150.000,00	65.000,00	0,00	-85.000,00
out/24	150.000,00	215.000,00	0,00	65.000,00
nov/24	150.000,00	1.150.000,00	0,00	1.000.000,00
dez/24	150.000,00	150.000,00	-2.000.000,00	-2.000.000,00
jan/25	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00
fev/25	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00
mar/25	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00
abr/25	150.000,00	300.000,00	0,00	150.000,00
mai/25	150.000,00	610.000,00	0,00	460.000,00
jun/25	150.000,00	410.000,00	-430.000,00	-170.000,00
jul/25	70.000,00	501.625,00	0,00	431.625,00
ago/25	0,00	0,00	-730.000,00	-730.000,00
Total	10.020.000,00	14.078.264,79	-4.916.406,91	-858.142,12



3.1 – Fiscal

Versos Ipiranga		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Rovic 64 SPE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	22/03/2026
● Trabalhista	Negativa	29/03/2026
● Municipal	Regular	10/02/2026
● Estadual	Negativa	28/03/2026
● FGTS	Regular	16/10/2025
● Protestos	n.d.	-



3.2 – Balancete

Rovic 64 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda: 31/08/2025			
TOTAL DO ATIVO	77.205.240,87	TOTAL DO PASSIVO	77.205.240,87
CIRCULANTE	77.205.240,87	CIRCULANTE	10.755.309,60
Bancos	909.878,09	Fornecedores	306.779,81
Aplicações Financeiras	-	Adiantamento De Clientes	-
Conta Corrente Sócios	-	Obrigações Diversas	1.505.690,30
Clientes	30.598.245,23	Outros Credores	8.942.839,49
Outros Créditos	55.349,00	Outras Obrigações	-
Estoque	45.641.768,55	AFAC	0,00
Contas a Receber	-		
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	80.702.000,00
		Financiamentos	80.702.000,00
		Receitas e Desp Diferidas	-
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.000,00
		Capital Social	10.000,00
		Resultados Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(14.262.068,73)
		Receitas Operacionais	10.572.648,62
		Custos e Despesas	(24.834.717,35)



4.1 – Cláusulas

5.3.1.2. Razão Mínima de Garantia: A qualquer tempo enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas deverá ser mantida uma razão de garantia, a ser calculada conforme definido abaixo, o qual deverá corresponder a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento) ("Razão Mínima de Garantia"):

$$\text{Razão Mínima de Garantia} = \frac{(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Caixa} - \text{Despesas a Incorrer}) * (1 + 4\%)^{\left(\frac{\text{Entrega}}{12}\right)} + \text{Aportes Incorporador} + \text{Fundo de Reserva} + \text{CRI a Integralizar} + \text{Excedente Ímpar} + \text{Imóvel Adicional}}{\text{CRI a Integralizar} + \text{Saldo Devedor}} \geq 120\%$$

Estoque = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de a) comissão de intermediação imobiliária, b) impostos e c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

Recebíveis = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, líquido de a) comissão de intermediação imobiliária, b) impostos e c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

Caixa = recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação da Devedora, verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

Despesas a Incorrer = total de despesas e custos a incorrer do empreendimento conforme verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

Entrega = prazo em meses previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo conforme previsto pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

Aportes Incorporador = valores que o Incorporador irá aportar conforme Cláusula **Erro!**
Fonte de referência não encontrada.;

Fundo Reserva = soma do Fundo de Reserva conforme definido no Contrato de Cessão 1 e Fundo de Reserva 2 conforme definido acima;

CRI a Integralizar = saldo a integralizar do Preço de Aquisição na respectiva Data de Verificação; e

Saldo Devedor = saldo devedor atualizado das CCBs na respectiva Data de Verificação.

Excedente Ímpar = excedente de recursos vinculados à SPE ROVIC 63, sendo calculado pela Gerenciadora conforme fórmula abaixo:

$$\text{Excedente Ímpar} = \text{Caixa} + \text{Recebíveis} + \text{Estoque} - \text{Despesas a incorrer} - \text{Juros CRI Ímpar projetados} - \text{Saldo Devedor Ímpar}$$

Imóvel Adicional = valor de avaliação dos Escritórios líquido de quaisquer dívidas.



4.2– Cálculo

Razão Mínima de Garantia	Unidade	Valor
Valor Calculado Unidades em Estoque (A)	127	61.455.769,83
Recebível de Unidades Vendidas (B)	91	28.777.516,47
Despesas a Incurrir (C)		-14.632.620,98
Caixa Conta Livre Movimentação (D)		911.953,45
Avaliação loja ímpar		5.466.000,00
Unidades em garantia ímpar		705.600,00
Imovel adicional		2.300.000,00
Aporte Incorporador (E)		0,00
Fundo de Reserva (F)		0,00
CRI a integralizar (G)		0,00
Saldo Devedor (H)		81.232.185,60

Razão de Garantia:

$$\frac{(A + B + C) * (1 + 5\%) ^ (\text{meses até a entrega} / 12) + (D) + (E) + (F) + (G)}{(G) + (H) * ((1 + 5\%) * (1 + CDI)) ^ (\text{meses até a entrega} / 12)} \Rightarrow 120\% \quad 106\%$$

- (A) Valor do estoque das unidades calculado;
- (B) Valores de recebíveis das unidades vendidas;
- (C) Total de despesas a incorrer do empreendimento;
- (D) Recursos disponíveis em caixa;
- (E) Aportes que o incorporador irá realizar;
- (F) Fundo de Reserva disponibilizado pela Província;
- (G) Valores do CRI a serem integralizados;
- (H) Saldo devedor retirado do "P.U.(ex)" da operação 01/02S18E multiplicado pelo número de quotas integralizadas.

87.000.000,00	Crédito Total
0,00	Integralizações Previstas
81.232.185,60	Saldo Devedor
30/11/2025	Mês Entrega
3	Meses até a entrega
-	Aportes a incorrer
0,00%	Tx
4,00%	Spread



5.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029 +	Total	% / VGV
Receita Contratada	29.209.452,69	1.601.401,42	28.771.547,80	638,56	-	-	59.583.040,47	48%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(181.692,89)	(3.239.259,62)	-	-	-	(3.420.952,51)	-3%
Revenda de Unidades Distratadas	-	130.627,12	1.959.406,82	1.785.237,33	43.542,37	-	3.918.813,64	3%
Venda de Estoque	-	1.915.371,49	28.730.572,39	26.176.743,74	638.457,16	-	57.461.144,79	47%
Receita Comissão	-	665.770,84	1.997.312,52	1.331.541,68	-	-	3.994.625,04	3%
Outras Receitas	1.075.774,34	938.192,85	-	-	-	-	2.013.967,19	2%
Receitas	30.285.227,03	5.069.670,84	58.219.579,91	29.294.161,30	681.999,54	-	123.550.638,62	100%
Obra - Raso	(74.729.244,35)	(4.612.724,79)	-	-	-	-	(79.341.969,14)	-64%
Obra - Taxa Adm	(28.770,00)	-	-	-	-	-	(28.770,00)	0%
Terreno	(5.311.205,73)	-	-	-	-	-	(5.311.205,73)	-4%
Marketing	(4.292.068,58)	(51.874,81)	(132.069,59)	1.234,04	-	-	(4.474.778,95)	-4%
Despesa Comissão	(195.488,50)	(665.770,84)	(1.997.312,52)	(1.331.541,68)	-	-	(4.190.113,54)	-3%
Incorporação	(1.639.306,25)	(158.402,58)	(244.065,38)	(416,10)	-	-	(2.042.190,31)	-2%
Despesas Administrativas	(2.906.550,10)	(1.548.125,31)	(169.585,27)	(181,19)	(239,71)	-	(4.624.681,58)	-4%
Devolução Distratos Realizados	(8.452,33)	(194.247,80)	-	-	-	-	(202.700,13)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(848.707,81)	(132.647,53)	(2.248.890,70)	(1.118.479,24)	(27.279,98)	-	(4.376.005,26)	-4%
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito a identificar	(295.775,00)	-	-	-	-	-	(295.775,00)	0%
Custos e Despesas	(90.255.568,65)	(7.363.793,65)	(4.791.923,45)	(2.449.384,18)	(27.519,69)	-	(104.888.189,63)	-85%
Total Operacional	(59.970.341,62)	(2.294.122,82)	53.427.656,46	26.844.777,12	654.479,84	-	18.662.448,99	15%
Receitas Financeiras	88.518,18	-	-	-	-	-	88.518,18	0%
Despesas Financeiras	(39.727,63)	-	-	-	-	-	(39.727,63)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	74.724.034,82	5.562.834,26	-	-	-	-	80.286.869,08	65%
Financiamento - Amortização Fundo	(16.267.962,71)	(78.021.565,34)	(11.910.253,43)	-	-	-	(106.199.781,48)	-86%
Financiamento - Outros	(131.390,00)	(16.800,00)	(12.600,00)	-	-	-	(160.790,00)	0%
Aporte	33.788.320,30	-	-	-	-	-	33.788.320,30	27%
Retirada	(26.071.838,72)	-	-	-	-	-	(26.071.838,72)	-21%
Repasse Parcela - Província	(205.127,00)	-	-	-	-	-	(205.127,00)	0%
Receita Contratada - P.S.	(5.002.532,17)	-	-	-	-	-	(5.002.532,17)	-4%
Total Investimentos	60.882.295,07	(72.475.531,08)	(11.922.853,43)	-	-	-	(23.516.089,44)	-19%
TOTAL GERAL	911.953,45	(74.769.653,90)	41.504.803,03	26.844.777,12	654.479,84	-	(4.853.640,45)	-4%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



5.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Fluxo não-inflacionado;
- Repasse distribuído por 3 meses iniciando 3 meses após entrega de obra;
- Premissa de venda dos estoques estimada em **24 meses**;
- Fluxo de despesas não obra projetado de acordo com o fluxo apresentado pelo incorporador na base **mar/25** (ajustado o gap entre o previstos e o incorrido até esta data base);
- Obra: O custo incorrido de obra sobressaiu ao orçamento atualizado, dessa forma foi considerado o saldo a realizar físico, de acordo com o relatório de medição de obra da Monitori e o incorporador ainda está verificando o saldo a gastar financeiro.
- Fluxo de liberações de acordo com a necessidade de caixa e amortizações conforme saldo em caixa após a entrega;
- Medição Monitori: Cronograma. O Orçamento atualizado encaminhado foi inferior pelas despesas incorridas até a data base deste relatório e até o momento ainda não foi informado o novo saldo a gastar;
- Outras Receitas: Foi projetado as receitas contratadas das unidades cedidas do ROVIC 63 (Ímpar).